LEE LIAN TENG & YANG LIAN

lwn.

LIEW KON MIN & YANG LAIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
ABDUL RAZAK H
[PEMBERITAHU PERMULAAN NO. 32-72-88]
10 OGOS 1989

UNDANG-UNDANG TANAH: *Permohonan untuk mendapatkan mesne profit - Perkiraan mesne profit - Samaada dari tarikh notis meminta defendan keluar - Samaada dari tarikh Mahkamah membuat keputusan mengenai pampasan*

Permohonan ini adalah untuk menentukan sama ada pihak plaintif berhak kepada mesne profit dari tarikh ia memberi notis kepada pihak defendan meminta ia keluar dari tanahnya. Mahkamah sebelum ini telah memutuskan bahawa pihak defendan adalah berhak sebagai penduduk yang mempunyai equitable licence menduduki tanah plaintif dan hanya boleh dikeluarkan apabila wang pampasan telah dibayar.

Keputusan:
[1] Mesne profit sebagai suatu gantirugi yang terbit daripada perbuatan menceroboh boleh diperolehi terhadap penetapan defendan yang berlanjutan setelah haknya disisi undang-undang untuk menduduki tanah itu telah berakhir.

[2] Setelah Mahkamah memutuskan bahawa pampasan hendaklah dibayar maka pada saat itu hak defendan menetap ditanah plaintif sudah luput. Mahkamah telah memutuskan pada 28.10.83 bahawa hak defendan menduduki tanah telah berakhir dan jika dia masih mendudukinya maka mesne profit haruslah dikenakan dari tarikh itu.

[Penghakiman diberikan dengan kos.]

Sumber lain yang dirujuk:
Halsbury's Laws of England Catitan 4 Vol. 27, p. 255

Bagi pihak plaintif - Syarikat Sivam
Bagi pihak defendan - C.S. Saini & Associates

PENGHAKIMAN

Abdul Razak H:

Permohonan ini adalah bersabit dengan satu perkara sahaja iaitu samada plaintif berhak kepada mesne profit. Pihak plaintif berkata ia berhak kepada mesne profit semenjak ia memberi notis kepada defendan meminta ia keluar dari tanahnya. Pihak defendan berkata bahawa ia tidak diharuskan keluar selagi pampasan belum dibayar.

Hujah pihak peguam plaintif menafikan bahawa pihak defendan tidak boleh dikeluarkan selagi wang pampasannya belum dibayar, dan dia berpendapat pampasan tidak perlu dibayar dan enggan membayar. Pihak defendan pula merujuk kepada kes *Inward v. Baker* dan Dong Chee menyatakan bahawa suatu equitable licence ujud. Saya telah menerima pendapat itu di dalam keadaan-keadaan yang didedahkan. Saya telah memutuskan juga atas prinsip itu bahawa pihak defendan adalah berhak sebagai penduduk yang mempunyai equitable licence menduduki tanah plaintif dan boleh dikeluarkan cuma apabila wang pampasan telah dibayar. Tetapi, adakah di dalam pada itu mesne profit masih boleh dikenakan terhadap pihak defendan? Pihak plaintif

berkata ini boleh kerana di masa kes ini mula-mula dihadapkan di Mahkamah pihak Majistret telah memutus dan memerintahkan, selain dari tanah ini diserahkan balik kepada plaintif, bahawa defendan dikenakan juga membayar mesne profit; tetapi adalah didapati di dalam memo Ulangbicaranya ke Mahkamah Tinggi, defendan tidak menyentuh tentang perintah yang menghendaki ia membayar mesne profit; bahkan peguam plaintif berkata, di dalam hujah-hujahnya di hadapan saya peguam defendan tidak membangkitkan atas hal ini. Oleh itu plaintif berkata adalah kesimpulannya bahawa pihak defendan menerima hakikat bahawa ia diwajibkan membayar mesne profit.

Halsbury's Laws of England Catitan 4 Vol. 27 perenggan 255 bersabit dengan mesne profit berkata "Tuan tanah boleh memperolehi, dengan membuat tindakan menuntut mesne profit, gantirugi yang telah dialaminya kerana tidak mendapat balik tanahnya ... atau jika kerugian yang sebenarnya (actual damage) tidak dapat dibuktinya disebabkan pencerobohan defendan, pihak tuan tanah boleh memperolehi, sebagai mesne profit, jumlah harga pasaran bangunan (premises) itu yang bebas (open market), semasa ianya diduduki menyalahi undang-undang oleh defendan ... Mesne profit, sebagai satu jenis gantirugi, terbit dari perbuatan menceroboh, boleh diperolehi cuma terhadap penetapan defendan yang berlanjutan (continued occupation), setelah *haknya di segi undang-undang* (legal right) menduduki tanah itu telah *berakhir*.

Keputusan yang dibuat oleh saya, mengikut prinsip yang dinyatakan oleh *Inward v. Baker* ialah bahawa defendan mempunyai equitable licence menduduki tanah plaintif dan tidak boleh dikeluarkan melainkan setelah pampasan dibayar. Bermakna, setelah Mahkamah memutuskan bahawa pampasan hendaklah dibayar maka pada saat itu hak defendan menetap di tanah plaintiff sudah luput.

Keputusan memberi pampasan kepada defendan itu telah dibuat oleh saya, pada 28hb. Oktober 1983; maka pada pendapat saya hak defendan menduduki tanah itu telah berakhir pada masa itu dan jika ia masih mendudukinya maka mesne profit haruslah dikenakan dari tarikh itu. Tetapi, saya difahamkan bahawa, sungguhpun saya telah memutuskan bahawa plaintif membayar defendan pampasannya, ia masih terus menetap di tanah tersebut sehingga ke hari ini. Mungkin tindakan itu dibuat kerana ia telah seterusnya membuat rayuan Ulangbicara terhadap keputusan saya itu kepada Mahkamah Agung tetapi ternyata rayuan itu adalah tertentu kepada jumlah pampasan yang telah diputuskan oleh saya sahaja dan tidak atas keputusan saya keseluruhannya, iaitu bahawa hak plaintif mengeluarkan defendan adalah tertakluk kepada plaintif membayar pampasan baginya. Oleh kerana pampasan itu telah diputuskan oleh Mahkamah dibayar, maka haknya menduduki tanah plaintiff tidaklah lagi ujud. Samada ia berjaya atau tidak memperolehi pampasan yang lebih di dalam Ulangbicaranya di Mahkamah Agung itu nanti, tidak akan menukar kedudukannya bahawa ia diwajibkan keluar dari tarikh keputusan saya itu dibuat.

Saya memutuskan oleh itu bahawa defendan dikenakan membayar *mesne profit* dari tarikh 28th. Oktober 1983 kepada tarikh ia berundur dari tanah tersebut. Saya memutuskan jua bahawa defendan dikenakan bayaran kos.

Also found at [1990] 1 CLJ 46